

El autor plantea la necesidad de que la titulación sea parte de una política

El derecho a la propiedad

OPINIÓN

MIGUEL
CAVERO
VELAOCHAGA



Abogado. Coordinador de Políticas Integrales del Proyecto Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmueble (Cofopri - Banco Mundial)

Hace unos días se celebraron los 60 años de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. La Defensoría del Pueblo, las ONG' y otros actores vinculados al tema emitieron sendos pronunciamientos, pero ninguno de ellos hizo saber a la opinión pública que el derecho a la propiedad, de manera individual o colectiva, constituye uno de los derechos humanos fundamentales de la persona. Unos días antes de la mencionada celebración, el presidente de la República, Alan García Pérez, señaló que "la titulación es un derecho". Y es un inmenso trabajo que realizar para cumplir con ello.

PROBLEMAS

Se sabe que la pobreza y la migración interna, entre otros factores, han ocasionado una ocupación desordenada del territorio peruano, y que la mayor parte de las ciudades se ha desarrollado informalmente en terrenos no habilitados y que no cuenta con servicios básicos.

Edésio Fernandes, abogado y urbanista brasileño, profesor de la Universidad de Londres y del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (EE UU), ha señalado que "el rápido crecimiento urbano de los países en desarrollo esta acompañado por procesos combinados de exclusión social y segregación espacial, cuya consecuencia más notoria es la proliferación del acceso informal e ilegal a la vivienda y al suelo urbano". El mismo intelectual refiriéndose a América Latina dice que "la tenencia ilegal se ha convertido en la forma principal de desarrollo de suelo urbano en la región".

En el Perú, el surgimiento de núcleos urbanos en condiciones de pobreza urbana e informalidad, principalmente en



la periferia, formando los denominados "conos", ha llevado al Estado a optar por la "formalización". Sin embargo, la formalización de la propiedad (inmobiliaria) no está referida sólo a la titulación.

Para el sociólogo peruano Julio Calderón Cockburn, "la formalización de la propiedad debe ser una política social a favor de los pobres urbanos que a través de la posesión de un título de propiedad registrado les permita mejorar su economía y, por este camino, la de la economía urbana en general". El profesor Calderón también considera que "ni la informalidad ni su solución pueden ser restringidas al abordaje del derecho, pues los subsistemas económicos y socioculturales también son importantes." Ahora bien, si el título no acaba con la informalidad, la pobreza urbana y la exclusión; y el marco legal constitucional no genera un entorno para realizar el derecho humano a la propiedad, entonces: ¿Qué se debe hacer?

SOLUCIONES

No estamos en contra de la entrega de

títulos de propiedad, pues existe evidencia que la propiedad formal es una alternativa para disminuir la pobreza. Incluso un documento publicado por la Cepal señala que "la propiedad formal es una exigencia para el mejoramiento de los estándares de vida de los países en desarrollo", pero consideramos que se debe repensar el modelo de política que apunta sólo a la titulación y promover el diseño y consolidación de políticas integrales (de Estado) que permitan consolidar con equidad los derechos de propiedad inmobiliaria en el país.

Para lograr esto, resulta imprescindible incluir en la constitución un capítulo sobre "Política Urbana". Una política urbana integral y justa, que incluya: a) política de tierras que promueva el acceso legal y ordenado al suelo urbano, evitando las ocupaciones ilegales; b) formalización de la tenencia informal, no sólo mediante la titulación que otorga derechos de propiedad, sino también reconociendo otro tipo de derechos a la población, que les quite la condición de "informales", y les permi-

ta tener un domicilio cierto para acceder a un empleo o formar un negocio, por ejemplo, reconocer el derecho real de uso; c) provisión de vivienda; y d) adecuada provisión de servicios públicos e infraestructura para lograr ciudades sostenibles.

Las políticas públicas desarticuladas pueden ser vistas como decisiones que no responden a la necesidad pública. Por ejemplo, promover la construcción de edificios constituye una buena política de vivienda, pero el beneficio no está llegando a la gente de bajos ingresos, que no tiene el monto para la inicial o que quiere un terreno y autoconstruir. Asimismo, las iniciativas para el mejor aprovechamiento y/o utilización del suelo público, a nivel rural o urbano, están produciendo enfrentamientos entre diversos organismos que debemos evitar para alcanzar el objetivo mayor. De ahí que una mayor información y más participación en los procesos de toma de decisiones urbanas, lo cual, sin duda, conllevarían a una mejor gobernabilidad a nivel de gobiernos locales y regionales. ♦